jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2002/5/14 5Ob113/02g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.05.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Hans H*****, vertreten durch Dr. Michael Hasberger, Rechtsanwalt, Franz Josefs-Kai 27, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Real-Kanzlei Hans S*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke, Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte, Gumpendorferstraße 14, 1060 Wien, unter Beteiligung der Mit- und Wohnungseigentümer 1. Mathilde I*****,

2. F*****, 3. Walter R*****, 4. Gertrude S*****, 5. Peter F*****, 6. Maria R*****, 7. Peter K*****, 8. Hedwig W*****, 9. Martha W*****,

10. Konrad W*****, 11. Karl T*****, 12. Josefine T*****, 13. Marion V*****, 14. Waltraud B*****, 15. Todor B*****, 16. Theodora M*****,

17. Walter K*****, 18. Christine N*****, 19. Franz D*****, 20. Hildegard O*****, 21. Edith S*****, 22. Kurt H*****, 23. Waltraud P*****, 24. Monika M*****, 25. Maria K*****, 26. Anna Z*****, 27. Heinz Z*****, 28. Melitta Z*****, 29. Veronika G*****, 30. Waltraud G*****, 31. Christian S*****, 32. Anna H*****, 33. Dr. Ilse L*****,

34. Otto S*****, 35. Alexandra S*****, 36. Josefine P*****, 37. Ing. Harald S*****, 38. Helga S*****, 39. Rosa E*****, 40. Theresia P*****, 41. Karla P*****, 42. Franz J*****, 43. Eveline J*****, 44. Gertrude F*****, 45. Emilie T*****, 46. Edith H*****, 47. Mag. Josef Z*****, 48. Theresia S*****, 49. Norbert M*****, 50. Mathilde K*****,

1. 51.Ziffer 51
   Brigitte W*****, 52. Ing. Gerhard Ö*****, 53. Mohammad J*****,
2. 54.Ziffer 54
   Ingrid Z*****, 55. Brigitte H*****, 56. Rosemarie M*****, 57. Maria S*****, 58. Herbert G*****, 59. Margaretha G*****, 60. Walter B*****, 61. Josef T*****, 62. Agnes F*****, 63. Wilhelm S*****, 64. Mihajlo D*****, 65. Gulka D*****, 66. Regina S*****, 67. Harald J*****, 68. Eva Maria B*****, 69. Miaden K*****, 70. Franz H*****,
   71. Irene H*****, 72. Sabine Z*****, 73. Regina J*****, 74. Ottilie S*****, 75. Susanne S*****, 76. Gertrude K*****, 77. Alois K*****,
   78. Gerhard I*****, 79. Gerlinde I***** , 80. Maria M*****, 81. Josef R*****, 82. Konrad W*****, 83. Martha W*****, wegen Rechnungslegung (§ 17 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 26 Abs 2 Z 5 WEG) über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Dezember 2001, GZ 40 78. Gerhard I*****, 79. Gerlinde I***** , 80. Maria M*****, 81. Josef R*****, 82. Konrad W*****, 83. Martha W*****, wegen Rechnungslegung (Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, Ziffer 5, WEG) über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht

vom 21. Dezember 2001, GZ 40
R 272/01y-33, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 20. Juni 2001, GZ 9 Msch 2/00w-25, bestätigt wurde, den
S a c h b e s c h l u s s

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin war von der Mitte der 80er Jahre bis zum 31. 7. 1999 Verwalterin der im Wohnungseigentum der sonstigen Verfahrensbeteiligten stehenden Liegenschaft EZ ***** mit den Anschriften *****. Sie hat den Wohnungseigentümern jedes Jahr bis zum 30. Juni Abrechnungen über ihre Verwaltertätigkeit gelegt und dabei jeweils schriftlich darauf hingewiesen, dass die Wohnungseigentümer die Belege nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung in der Kanzlei der Antragsgegnerin einsehen können. Bei diesen herrschte grundsätzlich wenig Interesse, die Belege einzusehen; es wurde jedoch niemandem die Belegeinsicht verwehrt.

Der Antragsteller war ab dem Jahr 1997 mit diversen Teilrechnungen im Zusammenhang mit Terrassensanirungen nicht zufrieden, suchte deshalb immer wieder die Büroräumlichkeiten der Antragsgegnerin auf und begehrte Akteneinsicht. Dies machte er bis Oktober oder November 1998. Dann gab man dem Antragsteller für eine Belegeinsicht keinen Termin mehr. Mit Schreiben vom 14. April 1999 teilte ihm die Antragsgegnerin mit, dass man ihm "außerhalb der üblichen Abrechnungsperioden" die von ihm geforderten Unterlagen nicht mehr vorlegen werde.

Am 28. 12. 1999 - es ist dies der Tag des Einlangens seines Schriftsatzes vom 22. 12. 1999 beim Erstgericht - stellte der Antragsteller den Antrag, das Gericht möge der Antragsgegnerin unter Androhung einer Ordnungsstrafe von S 80.000,-- auftragen, binnen 14 Tagen eine ordentliche und richtige Abrechnung für den Zeitraum von 1993 bis einschließlich 31. 7. 1999 zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Er begründete dieses Begehren im Wesentlichen damit, dass die Antragsgegnerin zumindest seit 1993 keine ordnungsgemäße und richtige Abrechnung mehr gelegt habe. Sofern überhaupt Abrechnungen erfolgten, entsprächen sie nicht den von der Rechtsprechung aufgestellten Erfordernissen. So sei etwa mangels Bezeichnung der Belege ihr leichtes Auffinden nicht möglich; darüber hinaus seien die Betriebskosten und Abgaben nicht detailliert ausgewiesen worden. Es sei nicht möglich, die Verwaltungstätigkeit der Antragsgegnerin im Zeitraum 1993 bis einschließlich 31. 7. 1999 auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Dem Antragsteller sei überdies die Belegeinsicht verweigert worden. In der Verhandlung am 11. 4. 2000 bemängelte der Antragsteller noch zusätzlich das Fehlen einiger Kontoauszüge und ergänzte sein Vorbringen durch Ausführungen zur angeblichen Unrichtigkeit der Abrechnungen der Jahre 1993 bis 1998. Letztere versuchte er später zu ergänzen, doch wurde dies nach mehrfacher Erörterung der Rechtsansicht der erkennenden Richterin, dass die Richtigkeit der Abrechnungen im gegenständlichen Verfahren gar nicht zu prüfen sei, in der Verhandlung vom 23. 3. 2001 nicht mehr zugelassen. In eben dieser Verhandlung hielt dann der Antragsteller sein zur Ordnungsgemäßheit erstattetes Vorbringen nur mehr insoweit aufrecht, als er die mangelnde Belegnummerierung beanstandete. Die übrigen Beanstandungen ließ der Antragsteller fallen; außerdem räumte er ein, am 6. 4. 2000 die ihm vorher verweigerte volle Belegeinsicht erhalten zu haben.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Rechnungslegungsbegehrens. Sie wendete im Wesentlichen ein, für die gegenständlichen Jahre jeweils komprimierte Abrechnungen an alle Wohnungseigentümer versendet zu haben. Diese seien nie beanstandet worden. Die dazu gehörenden Originalbelege habe sie jeweils mit einer detaillierten chronologischen Aufstellung an die gewählten Hausvertrauenspersonen Mag. Josef Z***** und Oswald M***** gesendet, die diese Belege überprüft hätten. Sämtlichen Eigentümern sei die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Belege und die detaillierteren Abrechnungen angeboten worden, und zwar auf dem Deckblatt der jährlichen Abrechnungen. Einige wenige Miteigentümer hätten von dieser Möglichkeit auch Gebrauch gemacht. Die als fehlend beanstandeten Konten Heizung und Warmwasser würden separat abgerechnet, und zwar von der Firma T*****. Die Abrechnungen seien richtig.

Das Erstgericht gab dem Begehren des Antragstellers insoweit statt, als es der Antragsgegnerin unter Androhung einer

Ordnungsstrafe von S 20.000,-- auftrug, binnen 14 Tagen die Abrechnungen der Jahre 1993 bis einschließlich 1998 ordentlich zu legen, und zwar in der Weise, dass die Belege so bezeichnet werden, dass sie in der Belegsammlung leicht auffindbar sind. Das Mehrbegehren - betreffend die ordentliche Rechnungslegung für die Zeitraum 1. 1. 1999 bis 31. 7. 1999 und die Legung richtiger Abrechnungen für die Jahre 1993 bis 31. 7. 1999 - wies das Erstgericht ab. Es stellte über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch fest:

Im gegenständlichen Verfahren wurden sämtliche Belege vorgelegt; im April 2000 erhielt der Antragsteller auch vollständig Einsicht in die Belegsammlung.

In den Abrechnungen der Jahre 1993 bis 1998 sind die Betriebskosten aufgelistet, getrennt die Aufzugskosten, Waschküchenkosten, Verwaltungsgebühren und Ausgaben aus dem Reparaturfonds. Diese Ausgaben sind zum Teil mit Daten versehen. Die Belege scheinen chronologisch geordnet zu sein. Beim Versuch Einzelbelege nach dieser Ordnung aufzufinden, hat sich jedoch ergeben, dass sich Belege nicht dort befinden, wo sie nach dem offenkundig gewählten chronologischen System zu vermuten wären. Die Belege sind nicht so bezeichnet, dass sie in der Belegsammlung leicht aufgefunden werden können. Darin liegt das einzige Manko der Abrechnungen aus den Jahren 1993 bis 1998.

Rechtlich meinte das Erstgericht, dass nur mehr auf die Frage einer ausreichenden Belegnummerierung einzugehen sei. Zur Ermöglichung der Kontrolle müssten die Belege so bezeichnet sein, dass sie in der entsprechend übersichtlich geführten Belegsammlung leicht auffindbar sind. Das bedeute nicht zwingend, dass die Belege zu nummerieren sind; sie seien aber so zu bezeichnen, dass sie leicht auffindbar sind. Das könne im vorliegenden Fall nicht gesagt werden. Die Antragsgegnerin habe die leichte Auffindbarkeit der Belege noch herzustellen; dann sei ihre Abrechnungspflicht erfüllt. Ob die Abrechnungen richtig sind, sei nicht zu prüfen. Die Bestimmung des § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 1999 sei gemäß Artikel IV Z 1 WRN 1999 erst mit 1. Jänner 2000 in Kraft getreten. Davor habe sich in § 17 Abs 1 Z 1 WEG die Formulierung "der Verwalter habe auch eine richtige Abrechnung zu legen" nicht befunden. Ein rückwirkender Geltungsbeginn idS § 5 ABGB sei nicht ausdrücklich angeordnet worden und sei im Zweifel auch nicht zu vermuten (MietSlg 48.461; Bydlinski in Rummel3, Rz 2 zu § 5 ABGB). Daher scheide die Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung, die vor dem 1. Jänner 2000 gelegt wurde, im Außerstreitverfahren nach § 26 Abs 1 Z 5 WEG jedenfalls aus (Würth/Zingher, Wohnrecht 99, Anmerkung 1 zu § 17 WEG).Rechtlich meinte das Erstgericht, dass nur mehr auf die Frage einer ausreichenden Belegnummerierung einzugehen sei. Zur Ermöglichung der Kontrolle müssten die Belege so bezeichnet sein, dass sie in der entsprechend übersichtlich geführten Belegsammlung leicht auffindbar sind. Das bedeute nicht zwingend, dass die Belege zu nummerieren sind; sie seien aber so zu bezeichnen, dass sie leicht auffindbar sind. Das könne im vorliegenden Fall nicht gesagt werden. Die Antragsgegnerin habe die leichte Auffindbarkeit der Belege noch herzustellen; dann sei ihre Abrechnungspflicht erfüllt. Ob die Abrechnungen richtig sind, sei nicht zu prüfen. Die Bestimmung des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999 sei gemäß Artikel römisch IV Ziffer eins, WRN 1999 erst mit 1. Jänner 2000 in Kraft getreten. Davor habe sich in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG die Formulierung "der Verwalter habe auch eine richtige Abrechnung zu legen" nicht befunden. Ein rückwirkender Geltungsbeginn idS Paragraph 5, ABGB sei nicht ausdrücklich angeordnet worden und sei im Zweifel auch nicht zu vermuten (MietSlg 48.461; Bydlinski in Rummel3, Rz 2 zu Paragraph 5, ABGB). Daher scheide die Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung, die vor dem 1. Jänner 2000 gelegt wurde, im Außerstreitverfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG jedenfalls aus (Würth/Zingher, Wohnrecht 99, Anmerkung 1 zu Paragraph 17, WEG).

Der gegenständliche Antrag sei erstmals am 28. Dezember 1999 (vorerst verbesserungsbedürftig) eingebracht worden. Das schließe die Überprüfung der bis 1998 gelegten Abrechnungen auf ihre Richtigkeit aus. Für den Zeitraum 1. Jänner 1999 bis 31. Juli 1999 könne darüber hinaus auch keine ordnungsgemäße Abrechnung verlangt werden, da ja für diesen Zeitraum die Abrechnungspflicht erst bis 30. Juni 2000 zu erfüllen gewesen sei. Der Einwand des Antragstellers, das zur Überprüfung von Abrechnungen auf ihre Richtigkeit Gesagte gelte nur für ordnungsgemäß gelegte Abrechnungen, die gegenständlichen Abrechnungen seien jedoch nicht ordnungsgemäß und daher als nicht vor dem 1. Jänner 2000 gelegt zu betrachten, überzeuge nicht, da eine Unterteilung zwischen ordnungsgemäßer und nicht ordnungsgemäßer gelegter Abrechnung hinsichtlich des zeitlichen Geltungsbereiches nicht zu unterscheiden sei.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Auszugehen sei davon, dass der Auftrag des Erstgerichtes an die Antragsgegnerin, die Abrechnungen der Jahre 1993 bis einschließlich 1998 "ordentlich zu legen", indem die Belege so zu bezeichnen sind, dass sie in der Belegsammlung

leicht auffindbar sind, als unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist. Damit sei der Antragsgegnerin nicht die Erstellung inhaltlich neuer Abrechnungen, sondern die Ergänzung bzw Vervollständigung bereits gelegter Abrechnungen aufgetragen worden. Diese Vorgangsweise stehe im Einklang mit der nunmehr ständigen oberstgerichtlichen Rechtsprechung, wonach die Auffassung, es reiche die Feststellung eines beliebigen Mangels aus, um dem Verwalter ohne weitere Offenlegung der Kritikpunkte eine neue Rechnungslegung auftragen zu können, nicht mehr gebilligt werde. Es sei vielmehr, wenn einmal eine Abrechnung vorliegt, die nach ihrem Inhalt und ihrer Ausgestaltung Grundlage einer Erörterung konkreter Mängel und Streitpunkte sein kann, diese Erörterung durchzuführen und ein Katalog verbleibender Beanstandungen zu erstellen, wobei zu jeder dieser Beanstandungen Stellung zu nehmen sei. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen gäben dann den Ausschlag, ob dem Verwalter die Legung einer neuen Abrechnung oder nur die Ergänzung einer bereits vorliegenden aufgetragen wird (vgl WoBl 1994/15). In diesem Sinne habe das Erstgericht der Antragsgegnerin nicht die Erstellung neuer Abrechnungen, sondern die Vervollständigung der bereits gelegten Abrechnungen aufgetragen. Die Frage, ob auch für nach 1. 1. 2000 erstmals gelegte Abrechnungen über davor gelegene Verwaltungszeiträume die Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung im Außerstreitverfahren zulässig ist, stelle sich aus diesem Grund nicht.Auszugehen sei davon, dass der Auftrag des Erstgerichtes an die Antragsgegnerin, die Abrechnungen der Jahre 1993 bis einschließlich 1998 "ordentlich zu legen", indem die Belege so zu bezeichnen sind, dass sie in der Belegsammlung leicht auffindbar sind, als unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist. Damit sei der Antragsgegnerin nicht die Erstellung inhaltlich neuer Abrechnungen, sondern die Ergänzung bzw Vervollständigung bereits gelegter Abrechnungen aufgetragen worden. Diese Vorgangsweise stehe im Einklang mit der nunmehr ständigen oberstgerichtlichen Rechtsprechung, wonach die Auffassung, es reiche die Feststellung eines beliebigen Mangels aus, um dem Verwalter ohne weitere Offenlegung der Kritikpunkte eine neue Rechnungslegung auftragen zu können, nicht mehr gebilligt werde. Es sei vielmehr, wenn einmal eine Abrechnung vorliegt, die nach ihrem Inhalt und ihrer Ausgestaltung Grundlage einer Erörterung konkreter Mängel und Streitpunkte sein kann, diese Erörterung durchzuführen und ein Katalog verbleibender Beanstandungen zu erstellen, wobei zu jeder dieser Beanstandungen Stellung zu nehmen sei. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen gäben dann den Ausschlag, ob dem Verwalter die Legung einer neuen Abrechnung oder nur die Ergänzung einer bereits vorliegenden aufgetragen wird vergleiche WoBl 1994/15). In diesem Sinne habe das Erstgericht der Antragsgegnerin nicht die Erstellung neuer Abrechnungen, sondern die Vervollständigung der bereits gelegten Abrechnungen aufgetragen. Die Frage, ob auch für nach 1. 1. 2000 erstmals gelegte Abrechnungen über davor gelegene Verwaltungszeiträume die Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung im Außerstreitverfahren zulässig ist, stelle sich aus diesem Grund nicht.

Im Übrigen sei festzuhalten, dass der Sachantrag, der Antragsgegnerin aufzutragen, eine ordentliche und richtige Abrechnung für den Zeitraum 1993 bis 31. 7. 1999 zu legen, bereits am 28. 12. 1999 bei Gericht anhängig gemacht wurde. Der vom Erstgericht dann am 13. 1. 2000 erteilte Verbesserungsauftrag, Gleichschriften vorzulegen sowie die Anschrift der Liegenschaft (welche durch die EZ hinreichend individualisiert worden war) bekanntzugeben, ändere nichts daran, dass der nunmehr entschiedene Sachantrag bereits seit 28. 12. 1999 bei Gericht anhängig war.

Im Einklang mit den ausdrücklichen verfahrensrechtlichen Übergangsbestimmungen im Wohnrecht (vgl etwa§ 48 MRG, Art IV Z 6 der MRG-Novelle 1985, Art V Abs 3 Z 3 des 2. WÄG, Art II Abschn II Z 10 des 3. WÄG und § 49 Abs II MRG) habe eine Rechtsänderung wie die Novellierung des § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 1999 auf zum Inkrafttretenszeitpunkt bereits anhängige Verfahren keine Auswirkungen mehr.Im Einklang mit den ausdrücklichen verfahrensrechtlichen Übergangsbestimmungen im Wohnrecht vergleiche etwa Paragraph 48, MRG, Art römisch IV Ziffer 6, der MRG-Novelle 1985, Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer 3, des 2. WÄG, Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 10, des 3. WÄG und Paragraph 49, Abs römisch II MRG) habe eine Rechtsänderung wie die Novellierung des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999 auf zum Inkrafttretenszeitpunkt bereits anhängige Verfahren keine Auswirkungen mehr.

Da demnach zum Zeitpunkt des Einlangens des Sachantrages die Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung dem Außerstreitverfahren entzogen gewesen sei, habe das Erstgericht das auf die materielle Überprüfung der beanstandeten Abrechnungen gerichtete Begehren zutreffend abgewiesen.

Im Übrigen sei an der bereits zu 41 R 162/00b des LG für ZRS vertretenen Rechtsansicht festzuhalten. Mangels ausdrücklicher Anordnung eines rückwirkenden Geltungsbeginnes iSd § 5 ABGB scheide die Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung, welche vor dem 1. 1. 2000 gelegt wurde, im Außerstreitverfahren nach § 26 Abs 1 Z 5 WEG jedenfalls aus (vgl Würth/Zingher, WohnR 99, Anm 1 zu§ 17 WEG).Im Übrigen sei an der bereits zu 41 R 162/00b

des LG für ZRS vertretenen Rechtsansicht festzuhalten. Mangels ausdrücklicher Anordnung eines rückwirkenden Geltungsbeginnes iSd Paragraph 5, ABGB scheide die Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung, welche vor dem 1. 1. 2000 gelegt wurde, im Außerstreitverfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG jedenfalls aus vergleiche Würth/Zingher, WohnR 99, Anmerkung 1 zu Paragraph 17, WEG).

Damit sei der erstinstanzliche Sachbeschluss zu bestätigen gewesen. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur aufgezeigten Übergangsproblematik; eine klare gesetzliche Übergangsregelung zum Tatbestandserfordernis der "Richtigkeit" in § 17 Abs 1 Z 1 WEG sei nicht vorhanden. Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss hat der Antragsteller fristgerecht Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn so abzuändern, dass der Antragsgegnerin aufgetragen wird, binnen 14 Tagen eine ordentliche und richtige Abrechnung für den Zeitraum 1993 bis einschließlich 1998 zu legen; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt, um die Außerstreitsache von einer der Vorinstanzen neu verhandeln und entscheiden zu lassen. Die Antragsgegnerin hat sich dazu in einer Revisionsrekursbeantwortung geäußert und die Bestätigung der rekursgerichtlichen Entscheidung beantragt.Damit sei der erstinstanzliche Sachbeschluss zu bestätigen gewesen. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur aufgezeigten Übergangsproblematik; eine klare gesetzliche Übergangsregelung zum Tatbestandserfordernis der "Richtigkeit" in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG sei nicht vorhanden. Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss hat der Antragsteller fristgerecht Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn so abzuändern, dass der Antragsgegnerin aufgetragen wird, binnen 14 Tagen eine ordentliche und richtige Abrechnung für den Zeitraum 1993 bis einschließlich 1998 zu legen; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt, um die Außerstreitsache von einer der Vorinstanzen neu verhandeln und entscheiden zu lassen. Die Antragsgegnerin hat sich dazu in einer Revisionsrekursbeantwortung geäußert und die Bestätigung der rekursgerichtlichen Entscheidung beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht als Erstes angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt. Der Rechtsmittelwerber meint, der vom Rekursgericht gewählte Ansatz zur Lösung des angesprochenen rechtlichen Übergangsproblems in Analogie zu § 48 MRG und ähnlichen Übergangsregelungen des Miet- und Wohnrechts sei verfehlt, weil er das gegenständliche Verfahren ohnehin erst im Jahr 2000 eingeleitet habe. Offenbar versteht er als verfahrenseinleitenden Antrag seien erst im Jänner 2000 überreichten verbesserten Schriftsatz, dessen Halbschrift ihm angeblich am 25. 1. 2000 zugestellt wurde. Dem ist jedoch nicht zu folgen:Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht als Erstes angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt. Der Rechtsmittelwerber meint, der vom Rekursgericht gewählte Ansatz zur Lösung des angesprochenen rechtlichen Übergangsproblems in Analogie zu Paragraph 48, MRG und ähnlichen Übergangsregelungen des Miet- und Wohnrechts sei verfehlt, weil er das gegenständliche Verfahren ohnehin erst im Jahr 2000 eingeleitet habe. Offenbar versteht er als verfahrenseinleitenden Antrag seien erst im Jänner 2000 überreichten verbesserten Schriftsatz, dessen Halbschrift ihm angeblich am 25. 1. 2000 zugestellt wurde. Dem ist jedoch nicht zu folgen:

Der gegenständliche Sachantrag langte laut Eingangsstampiglie am 28. 12. 1999 beim Erstgericht ein und hat damit iSd § 37 Abs 3 Z 1 MRG (hier iVm § 26 Abs 2 WEG) das Verfahren eingeleitet, also die Sache gerichtsanhängig gemacht. Es ist dies der Zeitpunkt, an den jene Übergangsregelungen anknüpfen, die - wie zB § 48 Abs 1 MRG anordnen, dass "anhängige" Verfahren noch nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften durchzuführen sind (vgl WoBl 1993, 33/28; 3 Ob 512/94, tw veröffentlicht in MietSlg 46.448; MietSlg 47/29 ua). Ein vom Eingangsgericht erteilter Auftrag zur Behebung von Formgebrechen ändert daran nichts. Das ergibt sich aus dem auch in außerstreitigen Verfahren sinngemäß anzuwendenden § 85 Abs 2 Satz 1 ZPO (RIS-Justiz RS0005751), wonach bei fristgebundenen Schriftsätzen der Tag des ersten Einlangens maßgeblich bleibt, wenn die gesetzte Verbesserungsfrist eingehalten wird. Es ist daher von der Einleitung des gegenständlichen Verfahrens vor dem Inkrafttreten des § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der WRN 1999 am 1. 1. 2000 auszugehen.Der gegenständliche Sachantrag langte laut Eingangsstampiglie am 28. 12. 1999 beim Erstgericht ein und hat damit iSd Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer eins, MRG (hier in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG) das Verfahren eingeleitet, also die Sache gerichtsanhängig gemacht. Es ist dies der Zeitpunkt, an den jene Übergangsregelungen anknüpfen, die - wie zB Paragraph 48, Absatz eins, MRG anordnen, dass "anhängige" Verfahren noch nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften durchzuführen sind vergleiche WoBl 1993, 33/28; 3 Ob 512/94, tw veröffentlicht in MietSlg 46.448; MietSlg 47/29 ua). Ein vom Eingangsgericht erteilter Auftrag zur Behebung

von Formgebrechen ändert daran nichts. Das ergibt sich aus dem auch in außerstreitigen Verfahren sinngemäß anzuwendenden Paragraph 85, Absatz 2, Satz 1 ZPO (RIS-Justiz RS0005751), wonach bei fristgebundenen Schriftsätzen der Tag des ersten Einlangens maßgeblich bleibt, wenn die gesetzte Verbesserungsfrist eingehalten wird. Es ist daher von der Einleitung des gegenständlichen Verfahrens vor dem Inkrafttreten des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der WRN 1999 am 1. 1. 2000 auszugehen.

In einer zweiten Argumentationslinie stellt der Rechtsmittelwerber die Rechtsansicht des Rekursgerichtes in Frage, es gehe im gegenständlichen Fall um die Überprüfung von Abrechnungen, die bereits vor dem 1. 1. 2000 gelegt wurden, sodass deren Richtigkeit nach der von Würth und Call gefundenen Lösung der mit § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der WRN 1999 verknüpften intertemporalen Rechtsfragen (Würth/Zinger, Wohnrecht 99, Anm 1 zu E 17 WEG; Call, Was ist eine "richtige" Abrechnung iSd § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 1999?, WoBl 2001, 1 ff) den Außerstreitrichter gar nicht beschäftigen könne. Der Rechtsmittelwerber meint, "gelegt" könne eine Abrechnung erst sein, wenn sie frei von zumindest formellen Mängeln ist, was ja auf die Abrechnungen der Jahre 1993 bis 1998 nicht zutreffe. Diese Rechtsfrage (die im Übrigen vom Rekursgericht richtig gelöst wurde: § 26 Abs 2 WEG, § 37 Abs 1 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 Satz 2 ZPO) stellt sich jedoch im Anlassfall gar nicht, wenn man der Ansicht der Vorinstanzen folgt, die Überprüfung von Abrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters auf ihre Richtigkeit durch den Außerstreitrichter könne überhaupt erst in Verfahren erfolgen, die nach dem 31. 12. 1999 eingeleitet wurden. Genau das entspricht der Rechtslage.In einer zweiten Argumentationslinie stellt der Rechtsmittelwerber die Rechtsansicht des Rekursgerichtes in Frage, es gehe im gegenständlichen Fall um die Überprüfung von Abrechnungen, die bereits vor dem 1. 1. 2000 gelegt wurden, sodass deren Richtigkeit nach der von Würth und Call gefundenen Lösung der mit Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der WRN 1999 verknüpften intertemporalen Rechtsfragen (Würth/Zinger, Wohnrecht 99, Anmerkung 1 zu E 17 WEG; Call, Was ist eine "richtige" Abrechnung iSd Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999?, WoBl 2001, 1 ff) den Außerstreitrichter gar nicht beschäftigen könne. Der Rechtsmittelwerber meint, "gelegt" könne eine Abrechnung erst sein, wenn sie frei von zumindest formellen Mängeln ist, was ja auf die Abrechnungen der Jahre 1993 bis 1998 nicht zutreffe. Diese Rechtsfrage (die im Übrigen vom Rekursgericht richtig gelöst wurde: Paragraph 26, Absatz 2, WEG, Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, Satz 2 ZPO) stellt sich jedoch im Anlassfall gar nicht, wenn man der Ansicht der Vorinstanzen folgt, die Überprüfung von Abrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters auf ihre Richtigkeit durch den Außerstreitrichter könne überhaupt erst in Verfahren erfolgen, die nach dem 31. 12. 1999 eingeleitet wurden. Genau das entspricht der Rechtslage.

Zur Lösung der Übergangsprobleme, die sich aus der mit 1. 1. 2000 in Kraft getretenen Bestimmung des § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der WRN 1999 ergeben, Abrechnungen des Verwalters von Wohnungseigentum im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren nach § 26 Abs 1 Z 5 WEG (auch) auf ihre Richtigkeit zu überprüfen, hat die Lehre verschiedene Vorschläge gemacht. Würth (aaO) und ihm folgend Call (aaO) meinen, diese Überprüfungsmöglichkeit könne sich nur auf Abrechnungen beziehen, die ab dem 1. 1. 2000 gelegt werden, während Vonkilch (Zum zeitlichen Geltungsbereich von § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der WRN 1999, immolex 2000, 177) meint, seit 1. 1. 2000 habe der Außerstreitrichter die Richtigkeit aller Abrechnungen (auch vor dem 1. 1. 2000 gelegter) zu prüfen, sofern der dem Wohnungseigentümer seit jeher eingeräumte (früher allerdings nur auf dem streitigen Rechtsweg zu verfolgende) Überprüfungsanspruch noch nicht verjährt ist. Der vom Antragsteller eingenommene Rechtsstandpunkt, auch in außerstreitigen Verfahren, die vor dem 1. 1. 2000 anhängig gemacht wurden, seien Abrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters (auch) auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen, wird jedoch von keinem der genannten Autoren geteilt und ist auch nicht zu vertreten.Zur Lösung der Übergangsprobleme, die sich aus der mit 1. 1. 2000 in Kraft getretenen Bestimmung des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der WRN 1999 ergeben, Abrechnungen des Verwalters von Wohnungseigentum im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG (auch) auf ihre Richtigkeit zu überprüfen, hat die Lehre verschiedene Vorschläge gemacht. Würth (aaO) und ihm folgend Call (aaO) meinen, diese Überprüfungsmöglichkeit könne sich nur auf Abrechnungen beziehen, die ab dem 1. 1. 2000 gelegt werden, während Vonkilch (Zum zeitlichen Geltungsbereich von Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der WRN 1999, immolex 2000, 177) meint, seit 1. 1. 2000 habe der Außerstreitrichter die Richtigkeit aller Abrechnungen (auch vor dem 1. 1. 2000 gelegter) zu prüfen, sofern der dem Wohnungseigentümer seit jeher eingeräumte (früher allerdings nur auf dem streitigen Rechtsweg zu verfolgende) Überprüfungsanspruch noch nicht

verjährt ist. Der vom Antragsteller eingenommene Rechtsstandpunkt, auch in außerstreitigen Verfahren, die vor dem 1. 1. 2000 anhängig gemacht wurden, seien Abrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters (auch) auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen, wird jedoch von keinem der genannten Autoren geteilt und ist auch nicht zu vertreten.

Vonkilch ist beizupflichten, dass die WRN 1999 keine spezifische Übergangsregelung für die Anwendung des § 17 Abs 1 Z 1 nF WEG auf bereits in der Vergangenheit verwirklichte Sachverhalt enthält. Es wurde (in Art IX Z 1 WRN 1999) lediglich das Inkrafttreten (ua) des neu gefassten § 17 Abs 1 Z 1 WEG mit 1. 1. 2000 angeordnet, ohne auf Probleme des intertemporalen Rechts einzugehen. Das Gesetz ist daher insoweit lückenhaft und Bedarf der Ausfüllung durch Analogie. Diese Lückenschließung kann dabei zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, je nachdem ob man die Einfügung in den Pflichtenkatalog des Wohnungseigentumsverwalters, die jährlichen Abrechnungen nicht nur ordentlich, sondern auch richtig zu legen, als rein verfahrensrechtliche Bestimmung - die Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters - begreift oder ihr (auch) materiellrechtlichen Gehalt - die Erweiterung der Verwalterpflichten - unterstellt. Der gegenständliche Fall erfordert keine endgültige Entscheidung dieser Streitfrage. Festzuhalten ist jedoch, dass die fragliche Gesetzesänderung primär auf eine Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters abzielt. Um den Verwalter zur vollständigen Erfüllung seiner Abrechnungspflicht zu zwingen, soll nur mehr die Anrufung des Außerstreitrichters notwendig sein, statt - wie bisher - inhaltliche Überprüfungen von Abrechnungen dem streitigen Rechtsweg vorzubehalten (Näheres dazu bei Call aaO). Damit ist aber klar, dass die Überprüfung von Abrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters auf ihre Richtigkeit im außerstreitigen Rechtsweg erst in solchen Verfahren möglich und zulässig ist, die nach dem 31. 12. 1999 anhängig gemacht wurden. Als analogiefähige nächstverwandte Normen zur Lösung des hier vorrangig zu beurteilenden intertemporalen Abgrenzungsproblems, ab wann der Außerstreitrichter auch die Richtigkeit von Abrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters zu prüfen hat, bieten sich nämlich - wie von Vonkilch vorgeschlagen - jene spezifisch verfahrensrechtlichen Übergangsregelungen des Wohnrechts an, welche idR anordnen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens einer gesetzlichen Änderung bei Gericht bereits anhängigen Verfahren nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften durchzuführen (vgl § 48 MRG sowie die weiteren bei Vonkilch aaO FN 11 angeführten Gesetzesbestimmungen). Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.Vonkilch ist beizupflichten, dass die WRN 1999 keine spezifische Übergangsregelung für die Anwendung des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, nF WEG auf bereits in der Vergangenheit verwirklichte Sachverhalt enthält. Es wurde (in Art römisch IX Ziffer eins, WRN 1999) lediglich das Inkrafttreten (ua) des neu gefassten Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG mit 1. 1. 2000 angeordnet, ohne auf Probleme des intertemporalen Rechts einzugehen. Das Gesetz ist daher insoweit lückenhaft und Bedarf der Ausfüllung durch Analogie. Diese Lückenschließung kann dabei zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, je nachdem ob man die Einfügung in den Pflichtenkatalog des Wohnungseigentumsverwalters, die jährlichen Abrechnungen nicht nur ordentlich, sondern auch richtig zu legen, als rein verfahrensrechtliche Bestimmung - die Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters - begreift oder ihr (auch) materiellrechtlichen Gehalt - die Erweiterung der Verwalterpflichten - unterstellt. Der gegenständliche Fall erfordert keine endgültige Entscheidung dieser Streitfrage. Festzuhalten ist jedoch, dass die fragliche Gesetzesänderung primär auf eine Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters abzielt. Um den Verwalter zur vollständigen Erfüllung seiner Abrechnungspflicht zu zwingen, soll nur mehr die Anrufung des Außerstreitrichters notwendig sein, statt - wie bisher - inhaltliche Überprüfungen von Abrechnungen dem streitigen Rechtsweg vorzubehalten (Näheres dazu bei Call aaO). Damit ist aber klar, dass die Überprüfung von Abrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters auf ihre Richtigkeit im außerstreitigen Rechtsweg erst in solchen Verfahren möglich und zulässig ist, die nach dem 31. 12. 1999 anhängig gemacht wurden. Als analogiefähige nächstverwandte Normen zur Lösung des hier vorrangig zu beurteilenden intertemporalen Abgrenzungsproblems, ab wann der Außerstreitrichter auch die Richtigkeit von Abrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters zu prüfen hat, bieten sich nämlich - wie von Vonkilch vorgeschlagen - jene spezifisch verfahrensrechtlichen Übergangsregelungen des Wohnrechts an, welche idR anordnen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens einer gesetzlichen Änderung bei Gericht bereits anhängigen Verfahren nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften durchzuführen vergleiche Paragraph 48, MRG sowie die weiteren bei Vonkilch aaO FN 11 angeführten Gesetzesbestimmungen). Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E65945 5Ob113.02g

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00113.02G.0514.000

Dokumentnummer

JJT_20020514_OGH0002_0050OB00113_02G0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at